

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

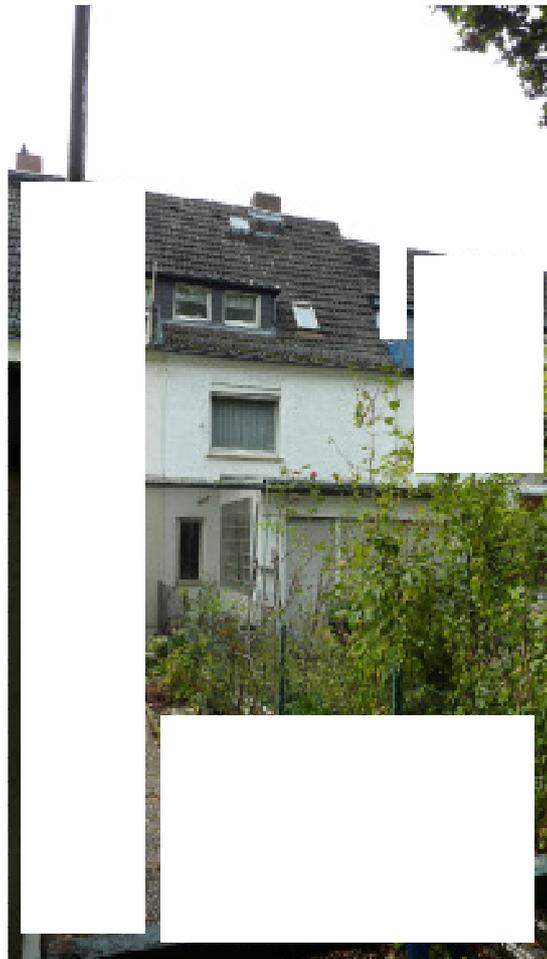
Oppenheim, den 17.11.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 25/23)

für das mit einem **Einfamilien-Reihenhaus** bebaute Grundstück in
65187 Wiesbaden (Gemarkung Biebrich), Birkenstraße 39
zum Wertermittlungstichtag 17.11.2023



Straßenansicht



Rückansicht

Verkehrswert :

3 9 5 . 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Oppenheim, den 17.11.2023

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 5
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 10
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 10
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 14
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 15
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 16
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 17
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 19 Seite 20
11.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 25
12.	Literaturverzeichnis	Seite 26
13.	Anlagen	Seite 28

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 26.06.2023
eingegangen am: 07.07.2023
Aktenzeichen: 61 K 25/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Biebrich
Flur: 14
Flurstück: 1504/202, Hof- und Gebäudefläche,
Birkenstraße 39

Grundstücksgröße: 156 qm

Grundbuch: Biebrich, Blatt 5774

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorh.

Gebäudeart:

Einfamilien-Reihenhaus
als Reihenmittelhaustyp

2 ½ - geschossiges Wohnhaus.
Das Wohnhaus ist vmtl. unterkellert.
Das DG ist vmtl. ausgebaut.
(wg. nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)

Eine Garage bzw. ein PKW-Stellplatz
befindet sich nicht auf dem Grundstück.
Gegenüber auf der anderen Straßenseite
liegen Grundstücke mit alten Blechgaragen.
Hier ist allerdings kein Grundstück in diesem
Zwangsversteigerungsverfahren zu bewerten.

Baujahr:

Das Grundstück liegt im Bereich alter
Fluchtlinienpläne in der Gemarkung Biebrich
aus 1931 und 1933.
Baujahr ca. Anfang der 1930er Jahre lt. einem alten
Bauaktenvermerk. (Pläne aus der Zeit gibt es allerdings
nicht bei der Bauaufsicht der Stadt Wiesbaden)
(dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

ca. 1969 - 1970
vorderer Wohnhausanbau an bestehendes Reihenhaus
(Anbau im EG mit darüber liegendem Balkon)

ca. 1999 Balkonüberdachung

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnfläche:	Die Wohnfläche ist wegen der nur möglichen Außenbesichtigung und mangels Plänen nicht ermittelbar.
Bruttogrundfläche:	vmtl. KG = ca. 58 qm (lt. einer vorliegenden alten Schnittzeichnung) EG = ca. 74 qm OG = ca. 46 qm DG = ca. 46 qm Summe = ca. 224 qm
Tatsächliche Miete:	Das Objekt ist eigengenutzt. Mieten werden deshalb nicht erzielt.
Ortsbesichtigung:	23.10.2023 und 17.11.2023 Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.
Unterlagen:	amtl. Lageplan keine wesentl. Planunterlagen Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis Einsicht baurechtl. Festsetzungen
	<u>Anm.:</u> Von der zuständigen Baubehörde war keine Bauakte aus den ca. 1930er Jahren zu erhalten. Lediglich eine Bauakte über den vorderen Anbau aus ca. 1969-1970 konnte vorgelegt werden.
Anmerkung:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.
Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:	Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im südlichen Randbereich von Wiesbaden. Gegenüber liegt die ehemalige, lt. Auskunft Dritter seit Jahren stillgelegte Bahnlinie auf einem Damm.
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 3 km bis nach Wiesbaden-Hbf. ca. 27 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof vorh. überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesautobahn A 66 (ca. 8 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet altes Baugebiet hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern geschlossene Bauweise / Reihenhaus-Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	rel. eben bis ganz leicht hängig rechteckig schmäler, langgestreckter Grundstückszuschnitt (ca. 5,30 m x ca. 30 m) Freiflächen vorhanden rückwärts an schmalen Fußweg angrenzend, der zu den rückseitigen Gärten führt.
Himmelsrichtung:	Straßenseite (Birkenstr.): ca. Südwest Wegseite: ca. Nordost

Beeinträchtigungen:	rückseits Sportfeld mit Pausenhof der Diesterwegschule angrenzend, mit zeitweiliger Beeinträchtigung Die str.seitige Bahnlinie auf einem Damm ist lt. Auskunft Dritter seit Jahren stillgelegt.
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	schmale, asphaltierte Fahrbahn mit einseitigen Fußweg
Höhenlage zur Straße:	normal bis leicht ansteigend
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 01.06.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 01.06.2023.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

(nur mögliche Außenbesichtigung)

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grund-

wassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. *(nach nur möglicher Außenbesichtigung)*

Von der zuständigen Baubehörde war keine Bauakte aus den ca. 1930er Jahren zu erhalten. Lediglich eine Bauakte über den vorderen Anbau aus ca. 1969-1970 konnte vorgelegt werden.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde daher nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich
alter Fluchtlinienpläne
„ Biebrich 1933, 02, Distrikt Oberrieth “
und „ Biebrich 1931, 2b, Waldstraße / Birkenstraße “

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist letztendlich
nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück liegt im Bereich einer
Erschließungssatzung.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit
nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist
derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Wiesbaden)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, geringfügigen Planunterlagen und dem äußerem Eindruck / siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. nach Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Reihenhaus
Einteilung:	Kellergeschoss (lt. vorlieg. Schnittzeichnung) Erdgeschoss Obergeschoss: 1 Schlafzi., Ankleide , Flur, Bad, Balkon (einziger Plan vorh.) Dachgeschoss (Mangels Grundriss-Plänen und nur möglicher Außenbesichtigung ist die Grundrisseinteilung nicht bekannt.)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	vmtl. Massivdecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbauten / Gauben
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (urspr.) (Betondachziegel als Ziegelpfanne) (rückseits tlw. vermoost) rückseitiger EG-Anbau mit leicht geneigtem Flachdach (Deckung nicht einsehbar / nicht exakt bekannt)

Fassaden:	Verputz als Reibputz o.ä., und rückseits Kellenputz o.ä.
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fenster mit vmtl. älterem Isolierglas (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen) geringfügig Holzfenster mit einfacher Verglasung tlw. Rollläden aus Kunststoff / Gitter an kl. Fenster z.T. Glasbausteine / einf. kl. Dachlukenfenster (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung insg. nicht exakt zu beurteilen / tlw. waren auch Fensterläden verschlossen)
Türen:	<u>Haustür:</u> Leichtmetalltür o.ä. mit Glasausschnitt <u>Innentüren:</u> wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Elektroinstallation:	einf. Klingel am Gartentor ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Heizung / Warmwasserversorgung:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Sanitäre Einrichtungen:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden / Innenwandflächen / Deckenflächen:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /
des Bruttonauminhalts bzw. der Flächen nicht
erfasst werden folgende (besonders zu
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

str.seitiger OG-Balkon mit Überdachung als
Leichtmetallkonstr. mit PVC-Platten /
mit älterer Markise

Eingangsüberdachung als
Leichtmetallkonstr. mit PVC-Platten o.ä.
(von der Straße aus nicht exakt erkennbar)

str.seitige und gartenseitige Gaube

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, soweit von außen zu beurteilen, mittlerer durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.
Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren Ausstattungsstandard entsprechend dem (geschätzten) Baujahr und dem äußeren Eindruck ausgegangen.

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:
im Bereich der Außenwand / vmtl. im Bereich des Daches

vmtl. mangelnder Schallschutz wg. einschaliger
Whg.trennwand lt. vorliegendem Plan

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

von außen insg. normale altersbedingte
Abnutzungserscheinungen erkennbar

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit groben Natursteinplatten /
einf. verfugt

rückseits Terrasse mit vmtl. Waschbetonplatten o.ä.
(nicht exakt erkennbar / vermoost)

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs /
Maschendrahtzaun / Stahlgeländerzaun /
keine spezielle Einfriedung zwischen den
Reihenhäusern im Vorgartenbereich

mit kl. Hoftor in Stahlkonstr.

einf. Gartentor zum hinteren Fußweg

Sonstige Anlagen:

Strauchbewuchs im vorderen Gartenbereich

Strauchbewuchs im hinteren Gartenbereich

(insg. etwas wildwuchernd)

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert
für das mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück in
65187 Wiesbaden (Gemarkung Biebrich), Birkenstraße 39
zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Biebrich	5774	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biebrich	14	1504/202	156 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Anm.:

Mangels Plänen und wegen der nur möglichen Außenbesichtigung ist die Wohnfläche nicht ermittelbar, sodass die Ermittlung des Ertragswerts **nicht** durchgeführt werden kann.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	156 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.11.2023	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	156	× 1,10	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.232,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.232,00 €/m²	
Fläche	× 156 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 192.192,00 € <u>rd. 192.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2023 insgesamt **192.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	17.11.2023	259,80
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,12$

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	156,00	1,10
Vergleichsobjekt	400,00	1,00

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,10$

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Reihenhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	610,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	224,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	136.640,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	243.629,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	243.629,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	60.907,28 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	71.407,28 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		71.407,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.407,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	192.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	268.407,28 €
Sachwertfaktor	x	1,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	429.451,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Sachwert	=	394.451,65 €
	rd.	394.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Ausstattungsstandard aufgrund der nur möglichen Außenschätzung fiktiv unterstellt.

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,2	0,8		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,2 %	39,8 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	60,2	385,28
3	735,00	39,8	292,53
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 677,81 gewogener Standard = 2,4			
Ausstattungsstandard aufgrund der nur mögl. Außenschätzung fiktiv unterstellt.			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		677,81 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	610,03 €/m ² BGF
	rd.	610,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
str.seitiger OG-Balkon mit Überdachung / Markise	6.000,00 €
Eingangsüberdachung	500,00 €
str.seitige und rückseitige Gaube	4.000,00 €
Summe	10.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

GND = 80 Jahre

Baujahr:

Das Grundstück liegt im Bereich alter Fluchtlinienpläne in der Gemarkung Biebrich aus 1931 und 1933.
Baujahr ca. Anfang der 1930er Jahre lt. einem alten Bauaktenvermerk.
(Pläne aus der Zeit gibt es allerdings nicht bei der Bauaufsicht der Stadt Wiesbaden) (dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)
ca. 1969 - 1970
vorderer Wohnhausanbau an bestehendes Reihenhaus
(Anbau im EG mit darüber liegendem Balkon)

als fiktives Baujahr ca. Anf. bis Mitte der 60er Jahre (1963) unterstellt

fiktives Alter = ca. 60 Jahre

RND = 20 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Laut Sprengnetter-Datenbank liegen Sachwertfaktoren bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in einer Spanne von 1,46 - 1,85. Hier wird für Nov. 2023 aufgrund veränderter Wirtschaftsverhältnisse wegen höherer Bauzinsen und eines rückläufigen Immobilienmarkts ein **Sachwertfaktor von 1,60** als angemessen angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-35.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheits-	-35.000,00 €
• abschlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe	-35.000,00 €

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **394.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück in

65187 Wiesbaden (Gemarkung Biebrich), Birkenstraße 39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Biebrich	5774	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Biebrich	14	1504/202

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2023 mit gerundet

395.000 €

in Worten: dreihundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

für das mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück in

65187 Wiesbaden (Gemarkung Biebrich), Birkenstraße 39

- 1. Karten**
- 2. geringfügig Planunterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist »lizenziert

Übersichtskarte MairDumont

65187 Wiesbaden, Birkenstr. 39



geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont
65187 Wiesbaden, Birkenstr. 39

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist **lizenziert**.



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Antragsteller.

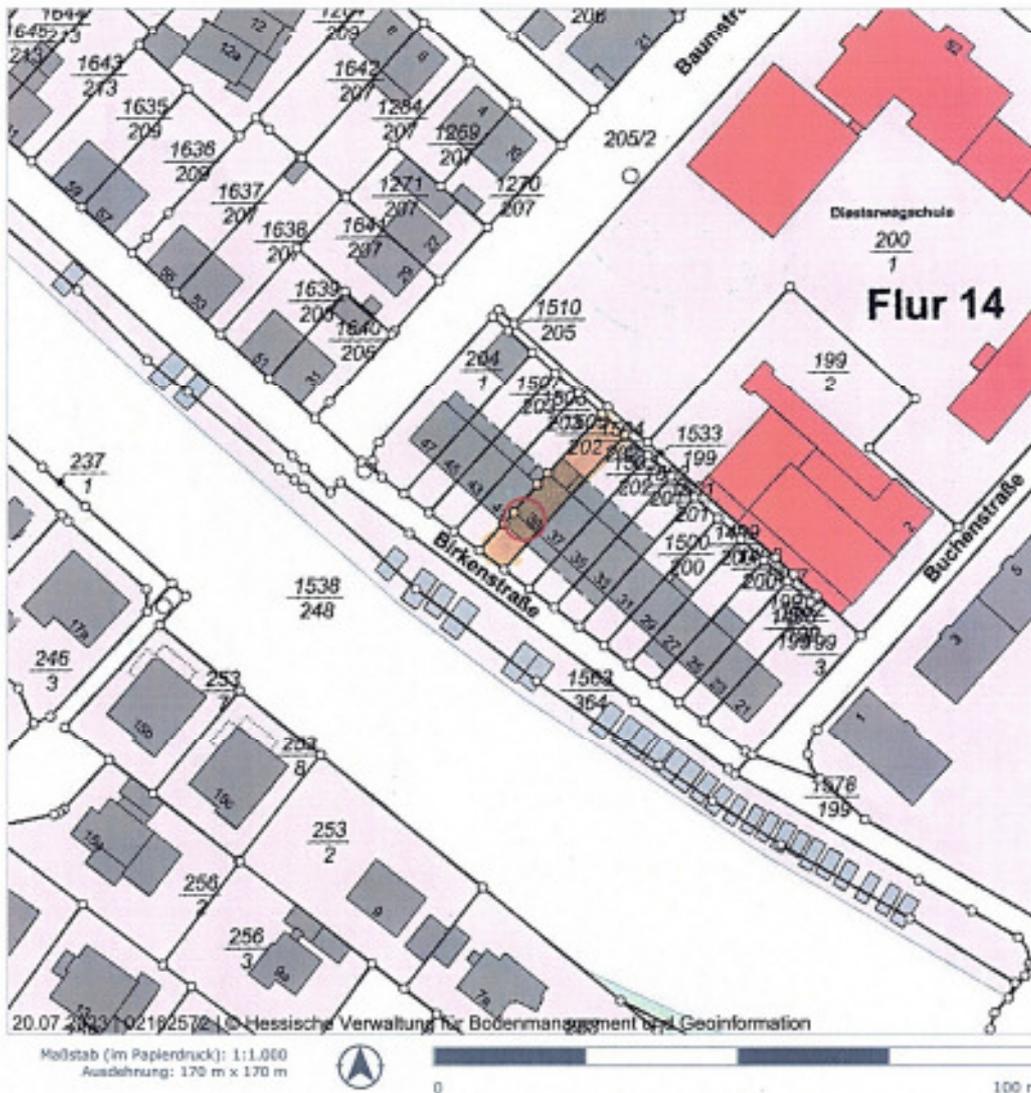
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Liegenschaftskarte Hessen

65187 Wiesbaden, Birkenstr. 39

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

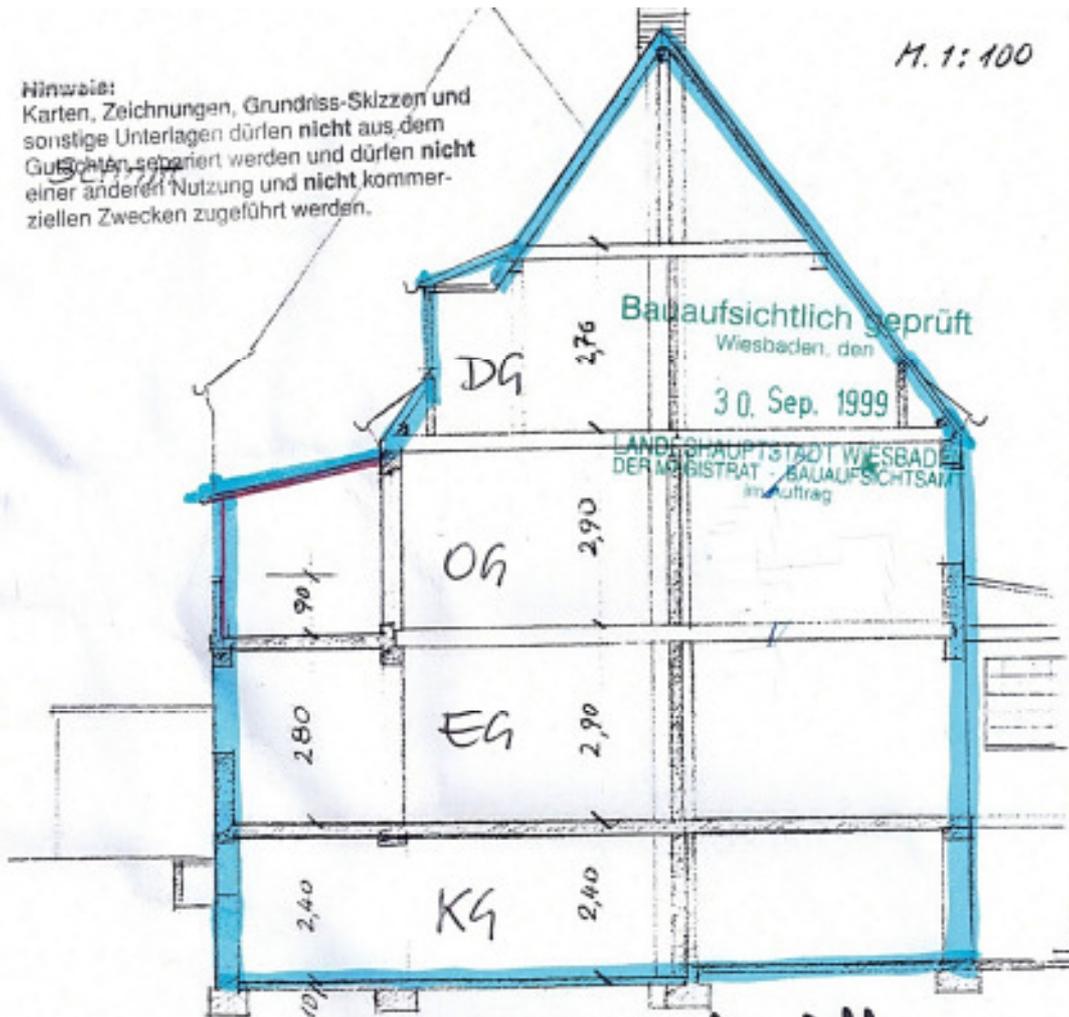
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

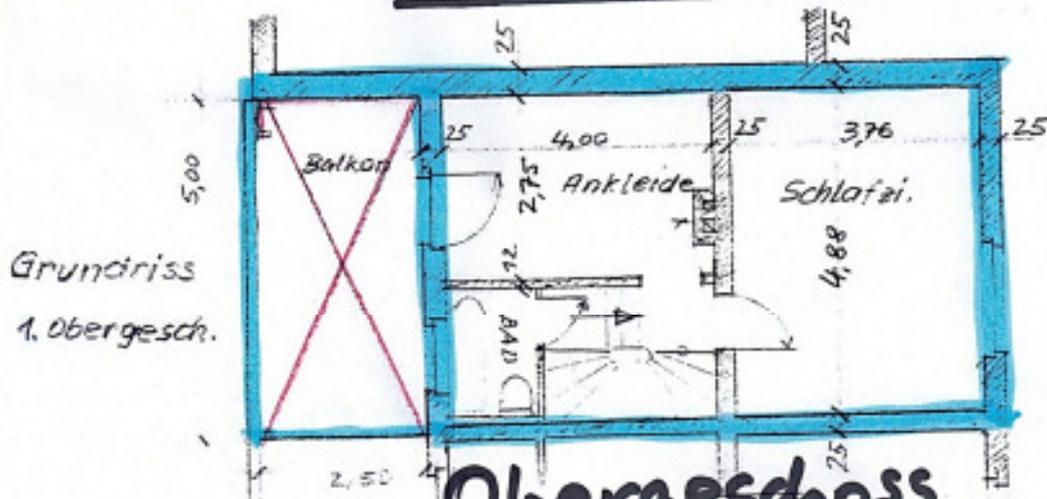
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LdG (2023), di-cc/by-2.0, Daten verändert

Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen **nicht**
einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen
Zwecken zugeführt werden.

M. 1:100



Querschnitt



Obergeschoss

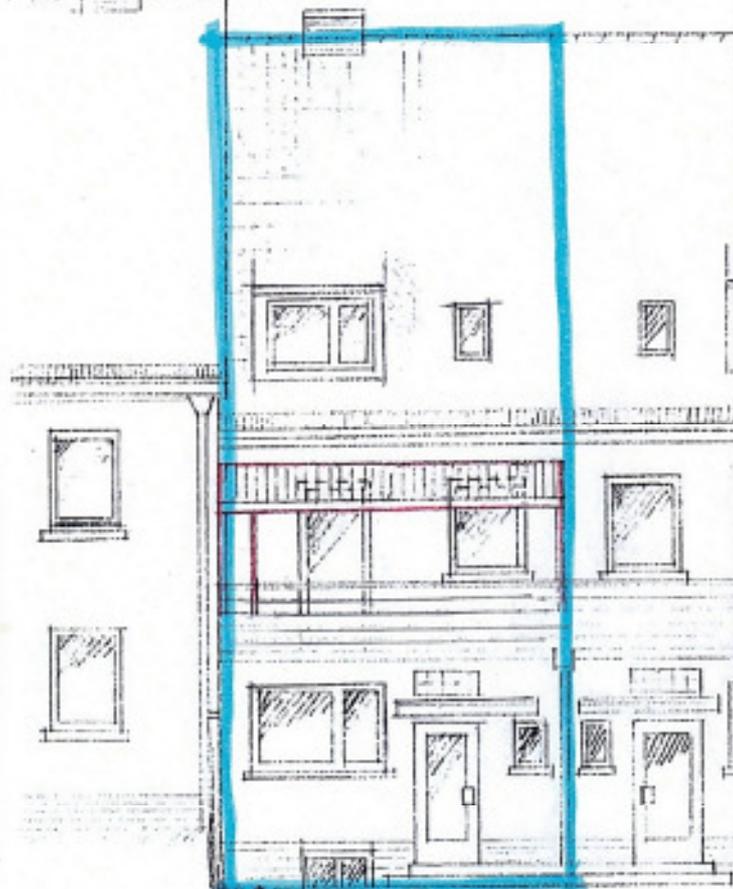
BALKONÜBERDACHUNG

BIRKENSTR. 39

(Pläne aus Bauakte)

Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen nicht
einer anderen Nutzung und nicht kommer-
ziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.



**Straßen-
ansicht**

US NR. 43

NR. 39

NR. 37



Straßenansicht Reihemittelhaus



Reihemittelhaus



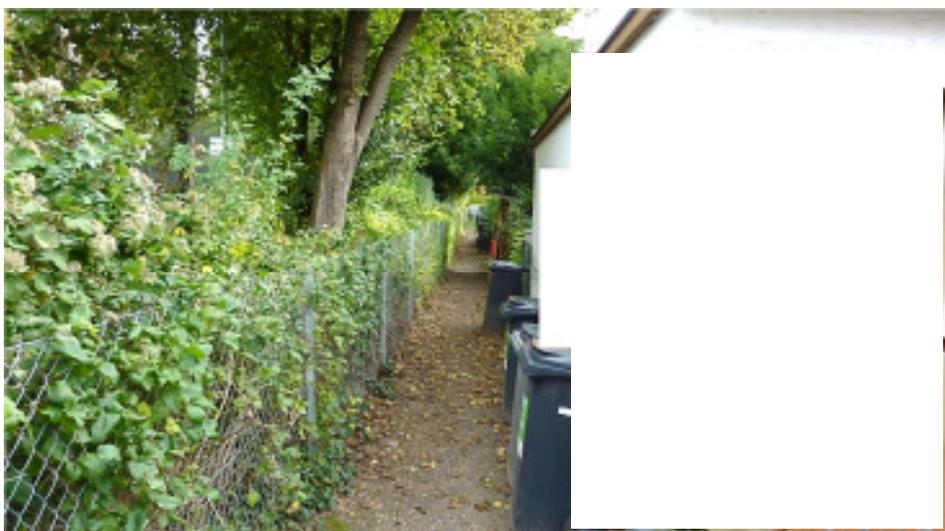
Straßenansicht



Zuwegung und Haustür



OG-Balkon mit Überdachung



schmaler Fußweg hinter den Reihenhausgrundstücken



Rückansicht Reihenmittelhaus



Rückansicht



Rückansicht Reihenmittelhaus mit Anbau im EG